

Исх. №АЯ-04/7480 от 29.07.2024 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по рассмотрению жалоб в порядке статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)

в присутствии представителей организатора торгов КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АЛЬМЕТЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН – <...> – (должностное лицо) (по доверенности), <...> – (должностное лицо) (по доверенности), в присутствии <...> – (физическое лицо) лично (паспорт), в отсутствие <...> – (физическое лицо), надлежащем образом уведомленного, рассмотрев жалобы <...> – (физическое лицо) жалобы (вх. №7548/ж от 15.07.2024 г., №7561/ж от 16.07.2024 г.), жалобу <...> – (физическое лицо) (вх. №7689/ж от 18.07.2024 г.) на действия КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АЛЬМЕТЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН при проведении торгов по извещению № 21000006210000000180 на <https://sale.zakazrf.ru/> на право заключения договора аренды на 10 лет земельного участка, относящегося к землям населенных пунктов, кадастровый номер 16:45:070101:84, вид разрешенного использования – производственная деятельность, площадь 20216 кв.м, расположенный по адресу: Альметьевский муниципальный район, пгт. Нижняя Мактама, ул. Промышленная, з/у 6Б,

У С Т А Н О В И Л А:

Извещение о проведении торгов №21000006210000000180 опубликовано на официальном сайте <http://sale.zakazrf.ru/> 30.05.2024 г.

Организатор торгов – КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНО- ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АЛЬМЕТЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН.

Предмет аукциона – Аукционные торги в электронной форме по продаже размера ежегодной арендной платы объектов муниципального нежилого фонда г. Казани.

Наименование процедуры Электронный аукцион на право заключения договора аренды земельного участка;

Категория имущества Аренда и продажа земельных участков;

Предмет торгов (наименование лота) – В аренду на 10 лет земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов, кадастровый номер 16:45:070101:84, вид разрешенного использования – производственная деятельность, площадь 20216 кв.м, расположенный по адресу: Альметьевский муниципальный район, пгт. Нижняя Мактама, ул. Промышленная, з/у 6Б.

Дата и время начала приема заявок – «31» мая 2024 г. в «08:00» часов

Место приема заявок – электронная площадка <http://sale.zakazrf.ru/>.

Дата и время окончания приема заявок – «01» июля 2024 г. в «15:00» часов.

Дата начала рассмотрения заявок и определения участников аукциона – «03» июля 2024 г.

Дата и время начала проведения аукциона – «05» июля 2024 г. в 09-00 часов.

Начальная цена, руб - 4 969 000 руб. НДС не облагается

Шаг аукциона, руб. - 149 070 руб.

Организатор торгов с доводами, изложенными в жалобе, не согласился, представил письменные и устные пояснения, а также документацию по торгам, которая приобщена к материалам дела.

Данная жалоба рассматривается в рамках статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), по правилам которой антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Рассматриваемый аукцион проводится по поручению исполнительного комитета Альметьевского муниципального района в соответствии с постановлением Исполнительного комитета Альметьевского муниципального района от «18» апреля 2024 г. №1530.

Комиссия Татарстанского УФАС России по результатам рассмотрения доводов заявителя на действия организатора торгов и позиции организатора торгов, изучения документации аукциона приходит к следующим выводам.

Относительно довода жалоб <...> – (физическое лицо)жалобы (вх. №7548/ж от 15.07.2024 г., №7561/ж от 16.07.2024 г.) о не указании полной информации в извещении.

Согласно пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ, Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

Согласно доводу жалоб заявителя <...> – (физическое лицо), извещение о проведении торгов содержит неполную информацию о земельном участке: не приложен градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ), не имеется информация относительно наличия линий электропередач (далее – ЛЭП), заболоченных мест на участке, отсутствует топографическая съемка участка, информации о зоне возможной застройки, площади зоны с особыми условиями использования территории, затрат по выносу коммуникаций и освобождению от мусора, что вводит в заблуждение заявителя и препятствует заявителю использовать участок в полной мере для производственной деятельности.

В ходе рассмотрения и изучения материалов дела и письменных, устных пояснений организатора торгов, заявителя, Комиссия Татарстанского УФАС пришла к следующему.

Согласно п. 22 ст. 39.11 Земельного Кодекса РФ, Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

Проанализировав извещение о проведении торгов, установлено, что извещение содержит информацию о том, что земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: 16:45-6.486 (охранная зона нефтепровода НГДУ "Альметьевнефть" ПАО "Татнефть" им. В.Д. Шашина от скважины №32432 до ГЗУ-26а, скважин №32443, 32429, 14874, 20856); 16:45-6.1080 (охранная зона водовода НГДУ "Альметьевнефть" ПАО "Татнефть" им.В.Д.Шашина от скважины №32428 до скважин №32427, 32442); 16:00-6.1430 (охранная зона ВЛ/КЛ 6 кВ ПС "41" фидер 41-27). Также указано, что земельный участок попадает в санитарные разрывы инженерных коммуникаций, в санитарно-защитные зоны производственных и иных объектов. По Выписке из ЕГРН земельный участок имеет следующее ограничение (обременение)-охранную зону, находящуюся за пределами земельного участка: "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", "Правила утверждения охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" (реестровый номер границы: 16.00.2.2877).

В извещении также указано, что земельный участок подлежит использованию с соблюдением требований земельного законодательства, ограничений в зонах с особыми условиями использования территорий. Перед началом строительства арендатору необходимо получить согласование от правообладателей инженерных коммуникаций, объекты которых образуют зоны с особым режимом использования территорий охранных зон.

В извещении указана также информация о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0 кв.м; предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений - без ограничений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, % - без ограничений» (извещение прилагается).

При этом, необходимо отметить, что наличие ГПЗУ согласно п. 22 ст. 39.11 ЗК РФ, не

является обязательным приложением к извещению о проведении торгов.

Также в извещении содержится информация о том, что топосъемка земельного участка не производилась, топосъемка земельного участка не является обязательным требованием для выставления земельного участка на аукцион.

Таким образом, вся необходимая информация в соответствии с п. 21,22 ст. 39.11 ЗК содержится в извещении.

К аукционной документации был приложена выписка из ЕГРН, в которой отражены сведения об охранных зонах (координатах границ и площади).

Кроме того, заявитель <...> – (физическое лицо)запрос на разъяснение положений документации в адрес организатора торгов не направлял.

Также согласно извещению о проведении торгов, осмотр земельного участка на местности производится претендентами в любое время самостоятельно, с имеющейся документацией по выставленному участку претенденты вправе ознакомиться у организатора аукциона.

Победитель торгов или иные лица, с которыми заключен договор, не реализовавшие свое право на осмотр земельного участка и изучение аукционной документации, лишаются права предъявлять претензии к Организатору аукциона по поводу юридического, физического и финансового состояния земельного участка.

Следовательно, заявителю также было предоставлено право на осмотр участка, однако, заявитель указанным правом не воспользовался, подал заявку, соответствующую требованиям аукционной документации, а также принял участие в оспариваемом аукционе.

При этом зоны с особыми условиями использования, информация о которых была отражена в извещении, не является фактором, препятствующим для использования участка по целевому назначению.

Доказательств обратного заявителем представлено не было.

Таким образом, довод жалоб заявителя <...> – (физическое лицо)не нашел своего подтверждения.

Относительно довода жалобы <...> – (физическое лицо) (вх. № 7689/ж от 18.07.2024 г.) о неверном установлении срока аренды земельного участка.

Согласно п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса РФ, В случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий,

сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта. В случае, предусмотренном пунктом 7.1 настоящей статьи, срок договора аренды земельного участка устанавливается также с учетом срока, необходимого для осуществления сноса самовольной постройки или реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями.

Согласно извещению о проведении торгов, срок, на который заключается договор аренды – 10 лет.

Согласно доводу жалобы, заявитель считает, что срок аренды земельного участка должен составлять максимум 88 месяцев в соответствии с п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ.

Комиссия Татарстанского УФАС, изучив материалы дела и извещении о проведении торгов, приходит к следующему.

Согласно п. 1 Приказа Минстроя России от 15.05.2020 г. N264/пр "Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности", установлено, что в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации), применяется срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта.

Согласно Приложению, к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2020 г. N 264/пр, установлены сроки необходимые для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, определенный в зависимости от площади объекта капитального строительства.

Так, Общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, месяцев для объектов площадью от 10 000 м² до 20 000 м² устанавливается в 44 месяца.

Следовательно, учитывая положения п. 9 ст. 39.8 ЗК РФ, срок аренды должен был быть рассчитан в 88 месяцев, увеличенный в два раза.

Таким образом, довод заявителя признан обоснованным, организатором торгов допущены нарушения требования п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса РФ.

Учитывая, что выявленные нарушения не повлияли на результаты торгов, Комиссия Татарстанского УФАС принимает решение предписание не выдавать.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

Р Е Ш И Л А:

Признать жалобы <...> – (физическое лицо) жалобы (вх. № 7548/ж от 15.07.2024 г., №7561/ж от 16.07.2024 г.) на действия КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНО- ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АЛЬМЕТЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН при проведении торгов по извещению № 21000006210000000180 на <https://sale.zakazrf.ru/> на право заключения договора аренды на 10 лет земельного участка, относящегося к землям населенных пунктов, кадастровый номер 16:45:070101:84, вид разрешенного использования – производственная деятельность, площадь 20216 кв.м, расположенный по адресу: Альметьевский муниципальный район, пгт. Нижняя Мактама, ул. Промышленная, з/у 6Б, необоснованными.

Признать жалобу <...> – (физическое лицо) (вх. №7689/ж от 18.07.2024 г.) на действия КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНО - ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АЛЬМЕТЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН при проведении торгов по извещению № 21000006210000000180 на <https://sale.zakazrf.ru/> на право заключения договора аренды на 10 лет земельного участка, относящегося к землям населенных пунктов, кадастровый номер 16:45:070101:84, вид разрешенного использования – производственная деятельность, площадь 20216 кв.м, расположенный по адресу: Альметьевский муниципальный район, пгт. Нижняя Мактама, ул. Промышленная, з/у 6Б, обоснованной.

Признать организатора торгов - КОМИТЕТ ЗЕМЕЛЬНО - ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АЛЬМЕТЬЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН нарушившим требования п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса РФ.

Предписание об устранении выявленных нарушений не выдавать.

Передать в установленном порядке материалы должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан для рассмотрения вопроса о необходимости возбуждения административного производства в отношении лиц, допустивших нарушение норм законодательства Российской Федерации о контрактной системе.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)